



**Nach  
neuester  
Rechts-  
lage\***

# Wohnraummietvertrag

Mietobjekt

Name Mieter

Kontakt Daten (z.B. Tel.-Nr, E-Mailadresse, etc.)

Name Vermieter

Kontakt Daten (z.B. Tel.-Nr, E-Mailadresse, etc.)



- bundesweit gültig  
inkl. der aktuellsten BGH-Urteile

**Stand:** September 2017



# - Inhaltsverzeichnis -

Parteien des Mietvertrages	§ 17 Tierhaltung
§ 1 Mietsache	§ 18 Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen
§ 2 Zustand der Mieträume	§ 19 Bauliche Veränderungen, Modernisierung
§ 3 Beheizung und Warmwasserversorgung	§ 20 Haftung des Vermieters, Aufrechnung und Zurückbehaltung
§ 4 Mietdauer	§ 21 Betreten der Mieträume durch den Vermieter
§ 5 Personenmehrheit als Mieter	§ 22 Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters
§ 6 Miete	§ 23 Schriftform
§ 7 Betriebskosten	§ 24 Hausordnung
§ 8 Sicherheitsleistung (Kaution)	§ 25 Zusätzliche Vereinbarungen
§ 9 Vermieterpfandrecht	§ 26 Datenschutz
§ 10 Zahlung der Miete und Betriebskosten	§ 27 Beendigung des Mietverhältnisses
§ 11 Benutzung der Mietsache, Untervermietung	§ 28 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen
§ 12 Obhutspflicht, Instandhaltung, Wasserverbrauch, Mängelanzeige	
§ 13 Schönheitsreparaturen	<b>Anhang 1:</b>
§ 14 Kleine Instandhaltungen / Wartungskosten	§ 573c BGB. Fristen der ordentlichen Kündigung
§ 15 Reinigungspflicht, Müllabfuhr	<b>Anhang 2:</b>
§ 16 Motorfahrzeuge, Fahrräder, Kinderwagen	Hausordnung

---

## Herausgeber:

Landesverband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer von Rheinland-Pfalz e.V.

Diether-von-Isenburg-Str. 9-11, 55116 Mainz

Tel.: (0 61 31) 61 97 20; Fax (0 61 31) 61 98 68

E-Mail: [info@hausundgrund-rlp.de](mailto:info@hausundgrund-rlp.de)

Internet: [www.hausundgrund-rlp.de](http://www.hausundgrund-rlp.de)

Alle Rechte beim Herausgeber. Nachdruck und Vervielfältigung, auch auszugsweise, nicht gestattet.

## Produktion & Vertrieb:

Satzbaustein Medienservice GmbH

Luxemburger Str. 124 / 208, 50939 Köln

E-Mail: [service@satzbaustein.de](mailto:service@satzbaustein.de)

Tel.: (0221) 43 08 24 66, Fax: (0221) 94 11 842

Internet: [www.mietvertraege-rlp.de](http://www.mietvertraege-rlp.de)

**Die Formulierungsbeispiele in diesem Vertragsmuster wurden mit Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt.**

**Sie stellen jedoch lediglich Anregungen für die Vertragsgestaltung dar.**

**Herausgeber und Verlag übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit.**

# Wohnraummietvertrag

Zwischen

Herrn/Frau \_\_\_\_\_  
wohnhaft in \_\_\_\_\_ als Vermieter/-in  
vertreten durch \_\_\_\_\_

und

Herrn/Frau \_\_\_\_\_  
geboren am \_\_\_\_\_, Beruf \_\_\_\_\_  
sowie Herrn/Frau \_\_\_\_\_  
geboren am \_\_\_\_\_, Beruf \_\_\_\_\_  
wohnhaft in \_\_\_\_\_ als Mieter/-in

wird folgender **Mietvertrag** geschlossen:

## § 1 Mietsache

1. Der Vermieter vermietet dem Mieter ausschließlich zu Wohnzwecken

☐ die Wohnung, ☐ die Eigentumswohnung, ☐ das Appartement, ☐ das Einfamilienhaus

Straße: \_\_\_\_\_

Ort: \_\_\_\_\_

im \_\_\_\_\_ Geschoss, rechts / links / Mitte, Vorderhaus / Hinterhaus / Parterre

bestehend aus:

\_\_\_\_\_ Zimmer(n) \_\_\_\_\_ Küche/Kochnische \_\_\_\_\_ Abstellraum \_\_\_\_\_ WC  
\_\_\_\_\_ Bad/Dusche \_\_\_\_\_ Balkon/Loggia/Terrasse \_\_\_\_\_ Diele/Flur \_\_\_\_\_ Keller(räume)

Der Mieter ist berechtigt, folgende Teile des Gebäudes bzw. Grundstücks entsprechend den Bestimmungen der Hausordnung mitzubenutzen:

☐ Speicher ☐ Waschküche ☐ Trockenraum ☐ Hobbyraum  
☐ Waschmaschine ☐ Trockenaufwärmegerät ☐ Aufzug ☐ Fahrradabstellraum ☐ Hof

Mitvermietet werden

\_\_\_\_\_ Garage(n) Nr.: \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ Stellplatz Nr.: \_\_\_\_\_ sowie ca. \_\_\_\_\_ qm Garten,

außerdem

Stellt der Vermieter weitere Stellplätze zur Verfügung, kann er für sie die Benutzungsbefugnis jederzeit widerrufen.

Die Wohnung ist

☐ frei finanziert

☐ öffentlich gefördert (Sozialwohnung)

2. Die Besichtigung der in Ziff.1 bezeichneten Mietsache hat am \_\_\_\_\_ durch die Mieter stattgefunden.

3. Die Parteien vereinbaren, dass höchstens \_\_\_\_\_ Personen in die Mietsache einziehen. Der Mieter hat dem Vermieter die amtliche Meldebestätigung innerhalb von zwei Wochen nach dem Einzug vorzulegen.

4. Der Mieter erhält:

\_\_\_\_\_ Haustürschlüssel

\_\_\_\_\_ Eingangstürschlüssel

\_\_\_\_\_ Kellerschlüssel

\_\_\_\_\_ Zimmerschlüssel

\_\_\_\_\_ Briefkastenschlüssel

\_\_\_\_\_ Hoftürschlüssel

\_\_\_\_\_ Speicherschlüssel

\_\_\_\_\_ Mansardenschlüssel

\_\_\_\_\_ weitere Schlüssel

Weitere Schlüssel darf der Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters anfertigen lassen. Die Schlüssel sind bei Vertragsende zurückzugeben. Die nachgemachten Schlüssel sind dem Vermieter kostenlos zu überlassen oder zu vernichten.

Bei Schlüsselverlust darf der Vermieter auf Kosten des Mieters neue Schlösser und Schlüssel anfertigen lassen, wenn die Sicherheit dies erfordert, ebenso wenn der Mieter beim Auszug nicht sämtliche Schlüssel herausgibt. Im Falle einer zentralen Schließanlage gilt das Gleiche. Weist der Mieter nach, dass die Sicherheit nicht konkret gefährdet ist, entfällt für ihn die Verpflichtung zum Ersatz der Kosten.

5. Gartennutzung

Der mitvermietete Garten/Gartenteil ist dem Mieter

☐ zur Mitbenutzung

☐ zur alleinigen Nutzung überlassen (Lage, Größe, Besonderheiten):

---

---

---

---

Der Mieter ist nicht befugt, den Garten/Gartenteil optisch umzugestalten oder zu anderen Zwecken zu nutzen. Untersagt sind insbesondere bauliche Veränderung, gewerbliche Nutzung und Nutzung als Lagerplatz.

Der Mieter ist auf eigene Kosten zur ordnungsgemäßen Gartenpflege verpflichtet. Im erforderlichen Turnus und Umfang hat er insbesondere den Rasen zu mähen, das Unkraut zu jäten sowie Bäume und Sträucher zu beschneiden. Garten und Umwelt sind sachgerecht und so schonend wie möglich zu behandeln. Alle erforderlichen Gerätschaften, Dünge- und Pflegemittel hat der Mieter auf eigene Kosten zu stellen.

Sonstige Vereinbarungen zur Gartennutzung:

---

---

---

---

---

6. Rauchwarnmelder

Die Installation von Rauchwarnmeldern ist in einigen Bundesländern (u.a. in Rheinland-Pfalz) gesetzlich vorgeschrieben. Ist das der Fall, hat der Mieter zu dulden, dass der Vermieter die Geräte einbauen lässt und sie während der Mietzeit in einem ordnungsgemäßen Zustand erhält. Ferner hat der Mieter die laufenden Betriebskosten nach Maßgabe des § 7 Absatz 1 p zu tragen. Für das Betretungs- und Überwachungsrecht des Vermieters / Verwalters gilt § 21 entsprechend.

## § 2 Zustand der Mieträume

Der Mieter übernimmt die Mieträume im vorhandenen Zustand. Sofern ein Übergabeprotokoll erstellt wurde, wird auf dieses Bezug genommen. Die Parteien treffen außerdem folgende Vereinbarung:

---

---

---

Im Übrigen erkennt der Mieter die Räume als vertragsgerecht an. Dies gilt auch bezüglich des Renovierungszustandes der Räume. Insoweit wird auf § 13 Bezug genommen.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Energieausweis nicht Bestandteil des Mietvertrages ist und die darin enthaltenen Angaben keine Zusicherung bestimmter Eigenschaften der Mietsache darstellen. Der Mieter kann aus den Angaben im Energieausweis keine Ansprüche oder gesonderten Rechte herleiten.

## § 3 Beheizung und Warmwasserversorgung

1. Der Vermieter hält die Heizungsanlage mindestens in der Zeit vom 1. 10. bis zum 30. 4. (Heizperiode) eines jeden Jahres in Betrieb, ansonsten soweit es die Witterung erfordert. Die Temperatur hat in der Zeit von 7.00 Uhr bis 23.00 Uhr mindestens 20 Grad Celsius zu betragen, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an einer anderweitigen Regelung.
  2. Der Mieter kann die Beheizung nicht verlangen bei Störung, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z.B. Brennstoffknappheit), es sei denn, der Vermieter hat die Unmöglichkeit verschuldet. Die Rechte des Mieters wegen Mietminderung bleiben unberührt. Der Vermieter hat für die alsbaldige Beseitigung etwaiger Störungen zu sorgen.
  3. Macht der Mieter von der Heizungsanlage keinen Gebrauch, hat er gleichwohl die Heizkosten anteilig mitzutragen.
  4. Der Umfang der Heizkosten bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 2 Ziffer 4 Betriebskostenverordnung; § 7 Absatz 2 der Heizkostenverordnung).
  5. In einem Einfamilienhaus betreibt der Mieter die Heizungsanlage auf eigene Kosten selbst. Er hat die Heizungsanlage in sachgemäßem und pfleglichem Zustand entsprechend den gesetzlichen Vorschriften und technischen Erfordernissen zu halten. Zu seinen Lasten gehen auch die Wartungskosten. Außerdem trägt er die Kosten kleinerer Instandsetzungsarbeiten selbst. Der Umfang bestimmt sich nach der Regelung in § 14 Absätze 1 und 2.  
Für den Betrieb einer Etagenheizung oder den Betrieb von Nachstromspeicheröfen gilt (entsprechend den vorstehenden beiden Absätzen) sinngemäß das Gleiche wie für den Betrieb der Heizungsanlage im Einfamilienhaus.
  6. Die Warmwasserversorgungsanlage hat der Vermieter ständig in Betrieb zu halten. Muss die Anlage wegen Umständen wie in Ziffer 2 ganz oder teilweise stillgelegt werden, kann der Mieter keine Schadenersatzansprüche geltend machen, es sei denn, der Vermieter hat die Unmöglichkeit zu vertreten. Der Umfang der Kosten bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 2 Ziffer 5 Betriebskostenverordnung; § 8 Absatz 2 der Heizkostenverordnung).
  7. Der Vermieter kann vom Eigenbetrieb der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage zum Bezug von Wärme und Warmwasser durch einen eigenständigen gewerblichen Wärmelieferanten übergehen. Im Falle eines derartigen Wechsels trägt der Mieter die jeweils anfallenden Heiz- und Warmwasserkosten, soweit infolge der Veränderungen der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit nicht verletzt wird. Der Umfang der Kosten bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 2 Ziffern 4 c, 5 b und 6 c der Betriebskostenverordnung; § 7 Absatz 4 und § 8 Absatz 4 der Heizkostenverordnung).
  8. Andere Formen der Beheizung bzw. Warmwasserversorgung (z.B. Fernwärme, Wärmecontracting):
- 
- 
-

## § 4 Mietdauer

### 1. ☐ Mietverhältnis von unbestimmter Dauer

Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_

Für die Kündigung gilt (alternativ a oder b ankreuzen sowie b ausfüllen):

a) ☐ Das Mietverhältnis kann von jeder Seite mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden (siehe Anhang 1). Die schriftliche Kündigung muss der anderen Seite bis zum dritten Werktag eines Monats zugehen.

oder

b) ☐ Die Parteien verzichten beidseitig für die Dauer von \_\_\_\_\_ Jahren\* ab \_\_\_\_\_ (Datum des Vertragsabschlusses) auf ihr Recht zur Kündigung des Mietvertrages. Die Kündigung ist erstmalig mit Wirkung zum Ende des laufenden Kündigungsverzichts mit der gesetzlichen Frist zulässig. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung (für den Vermieter z.B. gemäß § 22) bleibt unberührt.

c) Setzt der Mieter nach Ablauf des Mietverhältnisses den Gebrauch der Mietsache fort, wird das Mietverhältnis nicht stillschweigend verlängert oder neu begründet.

oder

### 2. ☐ Mietverhältnis von bestimmter Dauer

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von \_\_\_\_\_ Jahren abgeschlossen.

Es beginnt am \_\_\_\_\_ und endet am \_\_\_\_\_, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

#### Grund für die Befristung:

☐ Der Vermieter benötigt die Wohnung für sich, seine Familienangehörigen, Hilfs- und Pflegepersonen oder für die zu seinem Hausstand gehörenden Personen (Eigenbedarf):

Erläuterung: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

☐ Der Vermieter plant wesentliche bauliche Veränderungen, Instandhaltungen oder die Beseitigung der Mietsache:

Erläuterung: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

☐ Der Vermieter beabsichtigt, die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten zu vermieten (Betriebsbedarf als Werkmietwohnung).

Erläuterung: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Fehlt es an einer derartigen Begründung, gilt das Mietverhältnis kraft Gesetzes als auf unbestimmte Zeit geschlossen, mit der Folge, dass es nach Ziffer 1 zu beurteilen ist. Der Mieter kann vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Setzt der Mieter nach Ablauf des Mietverhältnisses den Gebrauch der Mietsache fort, wird das Mietverhältnis nicht stillschweigend verlängert oder neu begründet.

3. Steht die Mietsache zu Beginn des Mietverhältnisses nicht zur Verfügung, kann der Mieter vom Vermieter Schadenersatz nur verlangen, sofern dieser die Verzögerung zu vertreten hat.

\*) höchstens zulässig für vier Jahre seit Vertragsabschluss

## § 5 Personenmehrheit als Mieter

1. Mehrere Mieter (z.B. Ehegatten) haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Mehrere Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters sowie zur Abgabe eigener Erklärungen. Diese Bevollmächtigung gilt auch für die **Entgegennahme** von Kündigungen und Mieterhöhungsverlangen, nicht aber für die Abgabe von Kündigungserklärungen oder den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages.

Mehrere Vermieter bevollmächtigen sich entsprechend.

Bei Auszug eines von mehreren Mietern bleibt seine vertragliche Verpflichtung unberührt. Eine vorzeitige Entlassung aus der vertraglichen Verpflichtung kommt nur in Betracht, wenn der Vermieter damit einverstanden ist.

## § 6 Miete

1. Die monatliche Miete beträgt bei Beginn des Mietverhältnisses

- a) für die Wohnung \_\_\_\_\_ €
- b) für die Garage/den Stellplatz \_\_\_\_\_ €
- c) \_\_\_\_\_ €
- d) Die Betriebskostenvorauszahlung gemäß § 7 Ziffer 2 stellt sich auf \_\_\_\_\_ €

**Insgesamt** \_\_\_\_\_ €

2. Ist die Wohnung **preisgebunden** (Sozialwohnung), gilt die endgültig genehmigte Durchschnittsmiete (Kostenmiete) vom Tage des Vertragsschlusses an; ebenso gilt die jeweils zulässige Miete als vertragliche Miete.

### 3. Anpassung der Miete:

Die Parteien schließen die

- a) ☐ Mietanpassungsvereinbarung gemäß Ziffer 4

oder

- b) ☐ Staffelmietvereinbarung gemäß Ziffer 5

c) Andernfalls kann die Miete, unabhängig davon, ob es sich um einen Vertrag auf unbestimmte Zeit oder um einen Zeitvertrag handelt, nach den gesetzlichen Bestimmungen erhöht werden.

### 4. ☐ **Mietanpassungsvereinbarung** – Indexmiete – (nicht zulässig für preisgebundene Wohnungen):

Die Miete (gem. Ziffer 1a–c) wird an die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland gekoppelt. Verändert sich der Preisindex (Basisjahr 2010 = 100) gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, kann jede Vertragspartei eine entsprechende prozentuale Anpassung verlangen. Die Umrechnung der Indexpunkte auf den prozentualen Veränderungsbetrag erfolgt nach folgender Formel:  $[(\text{Neuer Index} : \text{alter Index}) \times 100] - 100$ . Die Miete muss jedoch mindestens ein Jahr lang unverändert bleiben.

Das Änderungsverlangen bedarf der Schriftform. Die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete und die Erhöhung sind in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

Diese Regelung ist wiederholt anwendbar, wenn die Voraussetzungen erneut vorliegen. Berechnungsgrundlage ist die zuletzt geänderte Miete.

Während der Geltungsdauer dieser Mietanpassungsklausel sind andere Mieterhöhungen nicht zulässig. Ausgenommen sind Mieterhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen, die der Vermieter aufgrund von Umständen durchführt, die er nicht zu vertreten hat. Unberührt bleibt auch das Recht des Vermieters, veränderte Betriebskosten geltend zu machen.



oder

5. ☐ **Staffelmietvereinbarung** (nicht zulässig für preisgebundene Wohnungen)

Die Miete (gemäß Ziffer 1a–c) erhöht sich mit Wirkung

- a) vom \_\_\_\_\_ um \_\_\_\_\_ € auf \_\_\_\_\_ €,  
b) vom \_\_\_\_\_ um \_\_\_\_\_ € auf \_\_\_\_\_ €,  
c) vom \_\_\_\_\_ um \_\_\_\_\_ € auf \_\_\_\_\_ €,  
d) vom \_\_\_\_\_ um \_\_\_\_\_ € auf \_\_\_\_\_ €,  
e) vom \_\_\_\_\_ um \_\_\_\_\_ € auf \_\_\_\_\_ €,  
f) vom \_\_\_\_\_ um \_\_\_\_\_ € auf \_\_\_\_\_ €.

Während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung sind Mieterhöhungen auf der Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgeschlossen, ebenso Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen. Ferner kommt eine Mieterhöhung nicht in Betracht, soweit die Indexmiete gilt.

6. Im Falle der **Untervermietung** / Gebrauchsüberlassung / ganz oder teilweisen gewerblichen Nutzung hat der Mieter einen Zuschlag zur Miete zu zahlen, soweit es dem Vermieter nicht zumutbar ist, dass es bei der ursprünglichen Miete verbleibt. Der Zuschlag richtet sich nach Art und Umfang der Zusatznutzung und nach der Höhe des erzielten Mietentgelts. Der Mieter hat dem Vermieter alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

## § 7 Betriebskosten

1. Neben der Miete trägt der Mieter anteilig alle Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung:

- a) die öffentlichen Lasten (z.B. Grundsteuer)  
b) die Kosten der Wasserversorgung (einschließlich Eichkosten von Kalt- und Warmwasserzählern)  
c) die Kosten der Entwässerung (Oberflächen- und Schmutzwasser)  
d) die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sowie Etagenheizung  
e) die Kosten des Betriebs der zentralen Wasserversorgungsanlage und der Warmwassergeräte einschl. Kosten der Legionellenüberprüfung  
f) die Kosten des Betriebs des maschinellen Personenaufzugs  
g) die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung  
h) die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung (soweit der Mieter die Arbeiten nicht eigenverantwortlich durchführt)  
i) die Kosten der Gartenpflege (soweit der Mieter die Arbeiten nicht eigenverantwortlich durchführt)  
j) die Kosten der Beleuchtung / des Allgemeinstroms  
k) die Kosten der Schornsteinreinigung  
l) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung  
m) die Kosten für den Hauswart  
n) die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage einschließlich der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage  
o) die Kosten des Betriebs der Wäschepflege  
p) die Kosten des Betriebs der Rauchwarnmelder – insbesondere Betriebsstrom sowie Anmiet- und Wartungsdienst – gem. § 1 Absatz 6  
q) sonstige Betriebskosten:

- ☐ Wartungskosten für Feuerlöschgeräte, ☐ Kosten von gemeinschaftlichen Spiel- und Werkräumen,  
☐ Kosten der Dachrinnenreinigung, ☐ Betriebskosten gemeinschaftlicher Schwimmbäder und/oder Saunen,  
☐ Kosten der Garagentorwartung, ☐ Kosten für Sondermüllbeseitigung bzw. Sonderreinigungen,



☐ weitere Kosten:

---

---

---

Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart oder günstiger werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte. Die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht erhoben werden.

2. Der Mieter leistet monatliche Vorauszahlungen auf

• Heizkosten und Warmwasser \_\_\_\_\_ €

• alle übrigen Betriebskosten \_\_\_\_\_ €

**Insgesamt:** \_\_\_\_\_ €

3. Ist die Wohnung **preisgebunden** (Sozialwohnung), wird zu den Betriebskostenvorauszahlungen ein Umlageausfallwagnis von 2 % erhoben.

**4. Umlagemaßstab:**

a) Betriebskosten, die vom erfassten Verbrauch oder der erfassten Verursachung des Mieters abhängen, werden nach einem Maßstab umgelegt, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt:

---

---

b) Soweit eine Umlegung nach erfasstem Verbrauch oder erfasster Verursachung des Mieters nicht möglich ist, werden zunächst die Kosten der Wasserversorgung, der Schmutzwasserentsorgung und der Müllgebühren nach den Personenzahlen des Hauses oder nach folgendem Maßstab umgelegt:

---

---

c) Alle übrigen Betriebskosten werden nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzflächen<sup>1)</sup> des Hauses oder nach folgendem Maßstab umgelegt und berechnet:

---

---

**d) Eigentumswohnung:**

Der Vermieter ist berechtigt, die Betriebskosten entsprechend den Beschlüssen und Regelungen der Wohnungseigentümergeinschaft zu verteilen:

☐ \_\_\_\_\_

☐ \_\_\_\_\_

☐ \_\_\_\_\_

---

<sup>1)</sup> Die Flächenangabe dient ausschließlich der Zuordnung der anteiligen Betriebskosten und stellt keine Vereinbarung der tatsächlichen Wohnfläche dar.

e) Heiz- und Warmwasserkosten;

aa) Der Mieter trägt

\_\_\_\_\_ % der Heiz- und Warmwasserkosten nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch  
und

\_\_\_\_\_ % der Heiz- und Warmwasserkosten nach der Wohnfläche / Nutzfläche<sup>1)</sup>)

Der Vermieter ist befugt, die Abrechnungsmaßstäbe im gesetzlich zulässigen Rahmen zu ändern, wenn hierfür ein berechtigtes Interesse besteht.

Endet das Mietverhältnis während der laufenden Abrechnungsperiode, findet eine Zwischenablesung der Erfassungsgeräte statt. Obgleich es sich um Verwaltungskosten handelt, ist der Mieter auch im eigenen Interesse bereit, sie zu übernehmen. Die übrigen Betriebskosten werden im Verhältnis der Mietzeit zur Abrechnungsperiode abgerechnet.

bb) Sind keine Erfassungsgeräte (z.B. Wärmehäufiger oder Heizkostenverteiler bzw. Warmwasserzähler oder Warmwasserkostenverteiler) vorhanden, oder handelt es sich um ein vom Vermieter selbst bewohntes Zweifamilienhaus, werden die Kosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen<sup>1)</sup>) verteilt. Der gleiche Maßstab gilt für die Kosten des erfassten Wärmeverbrauchs in Gemeinschaftsräumen (z.B. Treppenhaus, Waschküche, Trockenraum, Hobbyraum).

5. Über die Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet. Der Vermieter ist berechtigt, den Abrechnungszeitraum zu ändern, soweit dies zweckmäßig ist. Die Abrechnung erfolgt, sobald dem Vermieter die Abrechnungsunterlagen vorliegen. Gut- haben- bzw. Nachzahlungsbeträge sind vom Vermieter/Mieter spätestens innerhalb eines Monats an den Vermieter/ Mieter zu zahlen. Bei nachträglich erkannten Fehlern ist der Vermieter zur Korrektur berechtigt, auch wenn dies mit Mehrbelastungen für den Mieter verbunden ist. Sein Nachzahlungsanspruch entfällt, wenn er den Fehler, obgleich er ihn kennt, nicht binnen Jahresfrist korrigiert.
6. Der Vermieter behält sich die Umlage aller umlegbaren Betriebskostenarten gem. der BetrKV vor, auch wenn sie längere Zeit nicht entstanden sind. Gleiches gilt, wenn sie zwar entstanden, aber nicht umgelegt wurden. Entstehen Betriebskosten nach Vertragsabschluss neu, können diese vom Vermieter auf den Mieter entsprechend der Umlage der übrigen Kosten verteilt werden. Der Vermieter ist befugt, eine angemessene Vorauszahlung festzusetzen.
7. Im Falle einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen geltend zu machen. Ermäßigen sich die Betriebskosten, ist er verpflichtet, die Pauschale herabzusetzen.

## § 8 Sicherheitsleistung (Kautionsleistung)

1. Der Mieter zahlt eine Mietsicherheit in Höhe von \_\_\_\_\_ €  
(maximal in Höhe der dreifachen Miete ohne Betriebskosten)

Der Mieter ist berechtigt, die Kautionsleistung in drei gleichen monatlichen Raten zu zahlen. Die erste Rate ist mit Beginn des Mietverhältnisses fällig; die folgenden beiden Raten zu Beginn der Folgemonate.

Der Vermieter kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund kündigen, wenn der Mieter mit der Sicherheitsleistung in Höhe eines Betrages im Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. Die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten sind bei der Berechnung der Monatsmiete nach Satz 1 nicht zu berücksichtigen. Einer Abhilfefrist oder einer Abmahnung nach § 543 Absatz 3 Satz 1 BGB bedarf es nicht.

Im Falle zulässiger Mieterhöhungen ist die Kautionsleistung entsprechend aufzustocken.

2. Die Kautionsleistung wird auf ein insolvenzfestes Sonderkonto eingezahlt. Verfügungsberechtigt ist allein und unwiderruflich der Vermieter. Er hat die ihm überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu; sie erhöhen die Kautionsleistung.

Andere Vereinbarungen zur Kautionsleistung: \_\_\_\_\_

3. Bei preisgebundenem Wohnraum dient die Kautionsleistung ausschließlich dazu, Ansprüche des Vermieters aus Schäden an der Wohnung oder wegen unterlassener Schönheitsreparaturen zu sichern.
4. Nimmt der Mieter mit Zustimmung des Vermieters bauliche Veränderungen vor, die der behindertengerechten Nutzung der Mietsache dienlich sind, ist er verpflichtet, eine **zusätzliche Mietkautionsleistung** zu zahlen, die angemessen ist, um die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu sichern.
5. Die Kautionsleistung ist nach Vertragsbeendigung und Rückgabe der Mietsache abzurechnen und an den Mieter auszuzahlen, sobald übersehbar ist, dass dem Vermieter keine begründeten Gegenansprüche zustehen. Bei Mietermehrheit (Gesamtgläubiger) kann der Vermieter die Kautionsleistung mit befreiender Wirkung nach seiner Wahl an jeden der Mieter zurückzahlen. Während des Mietverhältnisses ist der Mieter nicht berechtigt, fällige Mieten und Betriebskosten mit der Kautionsleistung zu verrechnen.

<sup>1)</sup> Die Flächenangabe dient ausschließlich der Zuordnung der anteiligen Betriebskosten und stellt keine Vereinbarung der tatsächlichen Wohnfläche dar.

6. Der Vermieter kann verlangen, dass ihm der Mieter statt der Barkautions als Mietsicherheit die selbstschuldnerische unbefristete Bürgschaft eines Kreditinstituts stellt, zahlbar auf erstes Anfordern, unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage sowie unter Verzicht auf Befreiung des Bürgen durch Hinterlegung der Bürgschaftssumme.
7. Wird das Mietobjekt veräußert, rechnet der Vermieter gegenüber dem Mieter innerhalb angemessener Frist über die Sicherheitsleistung ab und kehrt einen eventuellen Überschuss einschließlich Zinsen an den Mieter aus. Mit der Eintragung des Erwerbers als Eigentümer in das Grundbuch, frühestens jedoch nach Abrechnung und – bei Ermittlung eines Überschusses – Rückzahlung des Kautionsguthabens, entsteht ein Anspruch des Erwerbers gegen den Mieter auf Zahlung einer Sicherheit in Höhe der in Absatz 1 geregelten Kautions (maximal drei Monatsmieten). Auf Anweisung des Mieters ist der Vermieter verpflichtet, einen ermittelten Überschuss an den Erwerber zur – gegebenenfalls teilweisen – Erfüllung des Anspruchs des Erwerbers zu zahlen.

## § 9 Vermieterpfandrecht

Der Mieter erklärt zur Frage, ob die beim Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein Eigentum, gepfändet, verpfändet oder zur Sicherheit übereignet sind:

---

---

## § 10 Zahlung der Miete und Betriebskosten

1. Der Mieter hat die monatliche Gesamtmiete – Miete nebst Betriebskostenvorauszahlung – in Höhe von \_\_\_\_\_ € monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag eines Monats auf seine Kosten zu zahlen auf das

Konto Nr. / IBAN: \_\_\_\_\_

bei der \_\_\_\_\_ BLZ/BIC: \_\_\_\_\_

Kontoinhaber: \_\_\_\_\_

2. Auf Verlangen des Vermieters verpflichtet sich der Mieter, die jeweils gültige Gesamtmiete wie folgt zu zahlen:

☐ Dauerauftrag auf das oben genannte Konto des Vermieters.

☐ Einzugsermächtigung (SEPA-Basislastschrift) für das

Konto Nr. / IBAN: \_\_\_\_\_

bei der \_\_\_\_\_ BLZ/BIC: \_\_\_\_\_

Kontoinhaber: \_\_\_\_\_

(Falls nichts angekreuzt wurde, gilt die Erteilung eines Dauerauftrags als vereinbart).

Der Mieter verpflichtet sich sämtliche für die Erteilung des SEPA-Mandats erforderlichen Erklärungen unverzüglich zu veranlassen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der Mieter berechtigt, die Einzugsermächtigung/die SEPA-Lastschriftermächtigung zu widerrufen.

3. Bei Zahlungsverzug kann der Vermieter Mahngebühren und Verzugszinsen verlangen. Die pauschale Gebühr für jede schriftliche Mahnung beträgt 5 Euro. Dem Mieter bleibt der Nachweis offen, dass ein Schaden nicht oder in geringem Umfang als der festgesetzte Pauschalbetrag entstanden ist. Dem Vermieter bleibt es vorbehalten, einen weiteren Schaden geltend zu machen.
4. Alle Zahlungen des Mieters kann der Vermieter nach seiner Wahl auf Betriebskosten, Kosten etwaiger Rechtsverfolgung einschließlich Mahnkosten und Prozesskosten, Mietrückstände und laufende Miete anrechnen, wenn nicht der Mieter im Einzelfall eine wirksame Zweckbestimmung trifft.  
Schuldet der Mieter außer einer Hauptleistung (z.B. Miete, Aufwendungs- und Schadenersatz) Zinsen und Kosten, so ist seine Tilgungsbestimmung nur wirksam, wenn die Leistung zunächst auf die Kosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptleistung angerechnet wird. Bestimmt der Mieter eine andere Anrechnung, kann der Vermieter die Annahme der Leistung ablehnen.
5. Empfängt der Mieter Sozialleistungen (z.B. Sozialhilfe oder Arbeitslosengeld II), ermächtigt er den Vermieter, die Leistungen unmittelbar vom Träger der Sozialleistungen einzufordern, soweit sie das Mietverhältnis betreffen.

## § 11 Benutzung der Mietsache, Untervermietung

1. Der Mieter darf die Mietsache ohne vorherige Einwilligung des Vermieters nicht zu einem anderen als dem vereinbarten Zweck nutzen.
2. Der Mieter hat grundsätzlich Anspruch auf eine Elektrizitätsversorgung, die zumindest den Betrieb eines größeren Haushaltsgeräts wie einer Waschmaschine und gleichzeitig weiterer haushaltsüblicher Geräte wie zum Beispiel eines Staubsaugers ermöglicht. Führt der Anschluss der Elektrogeräte bei gleichzeitigem Gebrauch zu einer Überlastung des Leitungsnetzes, ist der Mieter verpflichtet, einzelne Geräte vorübergehend vom Netz zu nehmen. Verlangt er, dass die vorhandenen Anschlüsse oder Energiearten geändert werden, kann dies der Vermieter genehmigen, wenn keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen und eine fachgerechte Ausführung der Arbeiten gewährleistet ist. Auf die berechtigten Interessen der Hausgemeinschaft und der Nachbarschaft ist Rücksicht zu nehmen.
3. Im Keller dürfen keine Abfälle oder unbrauchbar gewordene Sachen gelagert und keine elektrisch betriebenen Geräte angeschlossen und betrieben werden. Soweit die Mietsache mit Teppichböden ausgestattet ist, hat ihn der Mieter regelmäßig zu saugen und jährlich einmal fachgerecht reinigen zu lassen.
4. **Untervermietung**, Gebrauchsüberlassung oder Nutzungsänderung der Mietsache bedürfen der vorherigen Einwilligung des Vermieters. Der Mieter haftet auch bei Einverständnis des Vermieters für alle Handlungen und Unterlassungen des Dritten, soweit den Mieter hierfür ein Verschulden trifft.

Der Mieter kann die Zustimmung des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung eines Teils der Mieträume verlangen, wenn er nachweist, dass nach Abschluss des Mietverhältnisses ein berechtigtes Interesse entstanden ist. Dieses Recht steht ihm nicht zu, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann. Der Vermieter kann die Einwilligung zur Gebrauchsüberlassung oder Untervermietung aus wichtigem Grund widerrufen. Die Gestattung der Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung gilt nur für den jeweiligen Einzelfall.

Der Untermietzuschlag bemisst sich nach den Voraussetzungen des § 6 Absatz 6.

Bei unbefugter Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter das Mietverhältnis bzw. die Gebrauchsüberlassung spätestens binnen Monatsfrist beendet. Andernfalls kann der Vermieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Frist kündigen.

## § 12 Obhutspflicht, Instandhaltung, Wasserverbrauch, Mängelanzeige

1. Der Mieter verpflichtet sich zur sachgemäßen und pfleglichen Behandlung der Mietsache und der Räume und Flächen, die ihm zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen. Er hat insbesondere für die ordnungsgemäße Reinigung sowie für die ausreichende Beheizung und Belüftung der Mieträume zu sorgen. Ist die Wohnung mit **isolierverglasten** Fenstern ausgestattet, ist er in **besonderem** Maße zur Beheizung und Belüftung verpflichtet, um Kondenswasserschäden und ähnliche Schäden zu vermeiden.
2. Die Anlagen und Einrichtungen in der Mietsache wie Schlösser, Ventile und Armaturen sind gängig zu halten. Die in den Mieträumen vorhandenen Wasser- und Abflussleitungen hat der Mieter vor dem Einfrieren zu schützen, soweit sie seiner unmittelbaren Einwirkung unterliegen. Mit Elektrizität und Brennstoff ist sorgsam umzugehen. Bei längerer Abwesenheit ist für die Betreuung der Wohnung zu sorgen. Der Mieter hat die Mietsache von Ungeziefer freizuhalten, soweit er, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen oder Untermieter den Befall verursacht haben.
3. Wasser darf grundsätzlich nur zum Eigenbedarf entnommen werden. Bei leichtfertigem oder vorsätzlichem Wassermehrverbrauch ist der Mieter zum Ersatz der Kosten verpflichtet. Wird die Wasserzufuhr durch einen vom Vermieter nicht verschuldeten Umstand unterbrochen, hat der Mieter keinen Anspruch auf Schadenersatz.
4. Über auftretende Mängel der Mietsache hat der Mieter den Vermieter unverzüglich zu informieren, ebenso, wenn der Mietsache oder dem Grundstück eine Gefahr droht.

Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Anzeigepflicht entstehen. Er haftet auch für das Verschulden von Familienangehörigen, Haushaltsangestellten, Untermietern oder Nutzungsberechtigten sowie der vom Mieter beauftragten Handwerker, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten. Für Zufall und höhere Gewalt haftet er nicht.

## § 13 Schönheitsreparaturen

1. Sofern die Mietsache in **renoviertem Zustand** übergeben worden ist, übernimmt der Mieter auf seine Kosten die laufenden – turnusmäßig wiederkehrenden – Schönheitsreparaturen.
2. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden einschließlich Leisten, der Heizkörper und Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Naturlasiertes Holzwerk und Kunststoffrahmen dürfen nicht mit Deckfarbe überstrichen werden. Alle Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen.
3. Die Schönheitsreparaturen sind, gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses an bzw. von der letzten fachgerechten Durchführung an, im Allgemeinen in den nachstehenden Zeitabständen fällig – soweit nicht nach dem Grad der Abnutzung eine zeitlich andere Ausführung erforderlich ist:

### *I. Wände und Decken*

in Küchen, Baderäumen und Duschen

alle 5 Jahre,

in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten

alle 8 Jahre,

in sonstigen Nebenräumen innerhalb der Wohnung

alle 10 Jahre,

### *II. Fußböden einschließlich Leisten, Heizkörper und Heizrohre, Innentüren, Fenster, Außentüren von innen*

alle 10 Jahre.

Diese Dekorationsintervalle können sich im Einzelfall aufgrund eines vom Üblichen abweichenden Wohnverhaltens des Mieters verkürzen, etwa wenn in der Wohnung stark geraucht wird oder weil kleine Kinder oder frei laufende Tiere verstärkt Gebrauchsspuren verursachen. Andererseits können sich diese Dekorationsintervalle verlängern, z.B. weil der Mieter häufig ortsabwesend ist oder die Wohnung nicht ständig als Lebensmittelpunkt nutzt.

Dem Mieter bleibt der Nachweis offen, dass die Mietsache (noch) nicht renovierungsbedürftig ist. Dem Vermieter bleibt der Nachweis offen, dass bei einem entsprechenden Renovierungsbedarf im Einzelfall kürzere Renovierungsintervalle angemessen sind.

4. Ist der Mieter mit der Durchführung der Schönheitsreparaturen nach Maßgabe der Ziffer 3 in Verzug, verlangt der Vermieter, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen durchführt bzw. durchführen lässt. Danach lehnt er das Leistungsangebot des Mieters ab. Nach Ablauf der Frist kann er vom Mieter Schadenersatz wegen Nichterfüllung verlangen.

Bei Rückgabe der Wohnung am Ende des Mietverhältnisses müssen die Wände und Decken in neutralen, deckenden, hellen Farben gestrichen oder tapeziert sein. Die Arbeiten sind fachgerecht auszuführen.

5. Soweit die Wohnung in **unrenoviertem** Zustand übergeben worden ist, ist der Vermieter nicht verpflichtet, laufende Schönheitsreparaturen durchzuführen oder auf seine Kosten durchführen zu lassen. Außerordentliche Reparaturmaßnahmen (z.B. durch Wasserschaden) bleiben davon unberührt soweit der Mieter diese nicht zu vertreten hat.

Auch soweit die Wohnung renovierungsbedürftig ist, erkennt der Mieter diese im vorhandenen Zustand als vertragsgerecht an.



## § 14 Kleine Instandhaltungen / Wartungskosten

Der Mieter hat verschuldensunabhängig die Kosten zu tragen für kleinere Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen, Rollläden sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.

Die Verpflichtung des Mieters ist je Reparatur auf 110 € begrenzt. Bei einem größeren Betrag findet eine anteilige Kostenbeteiligung des Mieters nicht statt. Der Höchstbetrag im Mietjahr stellt sich auf 6 % der Jahresnettomiete (Miete ohne Betriebskosten).

Der Mieter trägt ferner die Kosten für die jährliche Wartung der zur Mietsache gehörenden Elektro- und Gasgeräte, insbesondere der Geräte zur Warmwasserzubereitung, soweit die Wartung vorgeschrieben oder empfohlen ist.

## § 15 Reinigungspflicht, Müllabfuhr

1. Der Mieter übernimmt abwechselnd mit den anderen Wohnungsinhabern die Reinigung der gemeinsam benutzten Räume, Treppen, Höfe und Flurfenster sowie der Zuwege zum Haus. Zur Reinigung der Zuwege gehört auch der Winterdienst im Sinne der nachstehenden Ziffer 2.

Er hat den zu seiner Wohnung führenden Teil des Flures und der Treppe wenigstens zweimal wöchentlich zu reinigen und auch an den übrigen Tagen sauber zu halten. Ist ihm dies nicht möglich, hat er dafür zu sorgen, dass die Reinigung anderweitig erfolgt. Die für die Reinigung erforderlichen Gerätschaften und Reinigungsmittel hat er auf eigene Kosten zu stellen.

Bei nicht ordnungsgemäßer Reinigung lässt der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters anderweitig ausführen. Jedoch erst dann, wenn die Abmahnung erfolglos geblieben ist. Soweit der Mieter die Reinigungsarbeiten leistet, entfällt seine anteilige Belastung an den Kosten der Hausreinigung.

2. Der Mieter übernimmt abwechselnd mit den anderen Wohnungsinhabern die Reinigung des Bürgersteiges. Die hierfür erforderlichen Gerätschaften und Mittel hat er auf eigene Kosten zu stellen.

Bei Glätte ist mit abstumpfenden Mitteln – falls notwendig, wiederholt – zu streuen. Tausalz- und tausalzhaltige Mittel dürfen nicht verwendet werden. Schnee ist unverzüglich nach Beendigung des Schneefalls zu räumen. Bei Glätteis ist sofort zu streuen. Wenn Streuen nicht hilft, ist das Eis zu beseitigen.

Ist der Mieter persönlich verhindert (z.B. Urlaub, Krankheit usw.), hat er auf eigene Kosten dafür zu sorgen, dass die Arbeiten anderweitig durchgeführt werden.

3. Nach Anweisung des Vermieters hat der Mieter am Abfuhrtag seinen Müllbehälter für die Müllabfuhr bereitzustellen. Bei mehrheitlicher Benutzung eines Müllbehälters sind alle Nutzer abwechselnd verpflichtet.

Schreibt die gemeindliche Satzung die Trennung nach Müllsorten und -arten vor, hat dies der Mieter zu beachten.

4. Die Reihenfolge der Pflichten nach Ziff. 1.-3. kann der Vermieter in einem Plan regeln. Aus vernünftigen Gründen kann er den Plan ändern. Im Falle von Unzuträglichkeiten ist der Vermieter auf Kosten der Mieter zu einer anderweitigen Regelung berechtigt.

## § 16 Motorfahrzeuge, Fahrräder, Kinderwagen

1. Motorfahrzeuge jeder Art dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters auf dem Grundstück abgestellt werden. Der Vermieter bestimmt auch den Abstellort. Reparaturarbeiten sind dem Mieter nicht gestattet.
2. Krafträder, Motorroller und ähnliche Fahrzeuge dürfen nur in der Garage untergestellt werden. In anderen Räumen und gemeinschaftlichen Anlagen dürfen sie nur mit Zustimmung des Vermieters untergestellt werden, wenn diese Räume bzw. Anlagen den ordnungsbehördlichen Vorschriften entsprechen.

Der Vermieter ist berechtigt, rechtswidrig abgestellte Fahrzeuge nach ergebnisloser Abmahnung auf Kosten des Mieters entfernen zu lassen.

3. Fahrräder und Kinderwagen dürfen grundsätzlich nicht im Treppenhaus und auch nicht im Gemeinschaftskeller (Flur des Gemeinschaftskellers) abgestellt werden. Ausnahmen sind dann zugelassen, wenn der Mieter ein besonderes Interesse nachweist und die Mitmieter oder andere Personen nicht beeinträchtigt werden.

## § 17 Tierhaltung

1. Der Mieter darf ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters kleinere Tiere (z.B. Ziervögel und Zierfische) in den Wohnräumen halten, sofern sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält und soweit nach der Art der Tiere und ihrer Unterbringung Belästigungen von Hausbewohnern und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und/oder des Grundstücks nicht zu erwarten sind.
2. Jede darüber hinausgehende Tierhaltung (z.B. Hund, Katze) innerhalb der Mietwohnung bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung erfolgt nach pflichtgemäßem Ermessen und wird nur für den Einzelfall erteilt und kann widerrufen werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Der Widerruf der Zustimmung kommt in Betracht, wenn der Mieter Auflagen nicht einhält, Hausbewohner oder Nachbarn belästigt oder wenn die Mietsache oder das Grundstück beeinträchtigt werden.

Die einschlägigen Tierschutzgesetze sind zu beachten. Hunde, die nach der Hundeverordnung als „Kampfhunde“ gelten, dürfen nicht gehalten werden.

Eine erteilte Zustimmung gilt nur bis zum Tode oder zur Abschaffung des Tieres. Schafft der Mieter ein Tier neu an, bedarf es hierzu wiederum der Zustimmung des Vermieters.

Dem Mieter ist es nicht gestattet, von seiner Wohnung aus oder auf dem Grundstück Tauben oder andere Tiere zu füttern.

Zusätzliche Vereinbarungen: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## § 18 Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen

1. Nach schriftlicher Zustimmung des Vermieters ist dem Mieter gestattet, außerhalb der Mieträume eine Antenne anzubringen. Die Montage hat im Einvernehmen mit dem Vermieter und unter Beachtung der VDE- und der behördlichen Vorschriften durch eine Fachfirma zu erfolgen. Der Mieter ist nicht befugt, eine Funkantenne zu errichten.  
Richtet der Vermieter eine Gemeinschaftsantenne ein, kann er, soweit dies gesetzlich zulässig ist, vom Mieter verlangen, dass dieser seine Einzelantenne auf eigene Kosten entfernt und sich an die Gemeinschaftsantenne anschließt.
2. Beabsichtigt der Vermieter, die Wohnung an eine Gemeinschaftsparabolantenne oder an das Breitbandkabelnetz anzuschließen, hat der Mieter den Anschluss zu dulden, soweit er hierzu gesetzlich verpflichtet ist. In diesem Fall ist er damit einverstanden, dass der Anschluss der Wohnung an die vertraglich zur Verfügung gestellte Gemeinschaftsantenne beseitigt wird.
3. Der Vermieter ist trotz eines vorhandenen Breitbandkabelanschlusses berechtigt, ersatzweise eine Gemeinschaftsparabolantenne zu installieren. Der Mieter ist verpflichtet, sich vorrangig an die vom Vermieter gewählte Antennenanlage anzuschließen.
4. Wird die Wohnung erstmals an das Breitbandkabelnetz oder eine Gemeinschaftsparabolantenne angeschlossen, leistet der Mieter infolge dieser Wertverbesserung eine Mieterhöhung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen.
5. Der Mieter trägt die anteiligen Betriebskosten der Gemeinschaftsantenne oder des Breitbandkabelnetzes.
6. Zusätzliche Vereinbarungen: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



## § 19 Bauliche Veränderungen, Modernisierung

1. Der Vermieter darf bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.  
  
Maßnahmen zur **Verbesserung** der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter im gesetzlichen Umfang zu dulden. Er hat die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten. Behindert oder verzögert er schuldhaft die Arbeiten, hat er den Schaden zu ersetzen.  
  
Die Vertragsparteien können nach Abschluss des Mietvertrags aus Anlass von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen Vereinbarungen treffen, insbesondere über die 1. zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen, 2. Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters, 3. künftige Höhe der Miete. (§ 555f BGB). Insoweit verpflichtet sich der Mieter, am Abschluss entsprechender Vereinbarungen konstruktiv mitzuwirken, wenn der Vermieter eine solche Vereinbarung beabsichtigt.
2. Der Mieter darf Instandsetzungen jeglicher Art, bauliche oder sonstige Änderungen (z.B. Einbau von Einrichtungen) nur durchführen, wenn der Vermieter vorher einwilligt. Bei eigenmächtigem Handeln des Mieters ist der Vermieter zur Übernahme der Kosten nicht verpflichtet.  
  
Bei baulichen oder sonstigen Änderungen (z.B. Einbau von Einrichtungen), die der Mieter **ohne** Zustimmung des Vermieters vornimmt, hat er auf eigene Kosten den früheren Zustand wiederherzustellen, wenn der Vermieter dies verlangt. Im Weigerungsfall ist der Vermieter berechtigt, die Beseitigung auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen. Bei baulichen Änderungen des Mieters, die er **mit** Zustimmung des Vermieters vornimmt, kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter beim Auszug auf eigene Kosten den früheren Zustand wiederherstellt.
3. Der Mieter darf Reklameschilder, Leuchtreklame, Schaukästen, Plakate, Warenautomaten, Außenantennen usw. nur anbringen, wenn der Vermieter vorher einwilligt. Behördliche Genehmigungen hat der Mieter auf eigene Kosten einzuholen. Die angebrachten Einrichtungen und Anlagen müssen sich dem allgemeinen Erscheinungsbild des Hauses anpassen. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Einrichtungen und Anlagen dieser Art entstehen, soweit ihn hierfür ein Verschulden trifft.  
  
Der Mieter hat auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses den früheren Zustand wiederherzustellen. Das Gleiche gilt, wenn der Vermieter seine Erlaubnis widerruft.
4. Tür- und Briefkastenschilder bringt der Vermieter auf Kosten des Mieters an; der Mieter trägt auch die Kosten für die Entfernung.

## § 20 Haftung des Vermieters, Aufrechnung und Zurückbehaltung

1. Für Schäden, die dem Mieter entstehen, haftet der Vermieter nur, soweit ihn hierfür ein Verschulden trifft. Dies gilt insbesondere für Schäden, die durch Feuchtigkeitseinwirkung an den Einrichtungsgegenständen des Mieters auftreten.
2. Zur Aufrechnung mit Gegenforderungen gegenüber der Mietforderung oder zur Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts ist der Mieter außer im Fall unbestrittener oder rechtskräftig festgestellter Forderungen nur berechtigt, wenn er diese Absicht mindestens einen Monat vor Fälligkeit dem Vermieter schriftlich angezeigt hat.
3. Die gesetzlichen Rechte des Mieters zur Mietminderung und zum Schadens- und Aufwendungsersatz wegen Mängeln an der Mietsache werden davon nicht berührt.

## § 21 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter oder von ihm Beauftragte dürfen die Mieträume aus begründetem konkreten Anlass (z.B. zur Prüfung ihres Zustandes, zum Ablesen der Messgeräte oder bei Besichtigung durch Nachmieter) in angemessenem Umfang und nach rechtzeitiger Vorankündigung betreten. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.
2. Beabsichtigt der Vermieter das Grundstück und/oder die Mietwohnung zu verkaufen oder ist der Mietvertrag gekündigt, sind der Vermieter oder von ihm Beauftragte berechtigt, die Mietsache nach rechtzeitiger Vorankündigung zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten zu besichtigen. Der Vermieter hat sein Recht so schonend wie möglich auszuüben.
3. Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters im vorstehenden Sinn ausgeübt werden können. Der Mieter hat die Schlüssel gegebenenfalls bei einer Vertrauensperson zu hinterlegen.
4. Bei Gefahr im Verzug ist der Vermieter oder ein vom ihm Beauftragter berechtigt, die Mieträume zur Durchführung der zur Abwehr der Gefahr notwendigen Arbeiten zu betreten.

## § 22 Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters

Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine und mit mehr als einer Monatsmiete in Zahlungsverzug ist. Das Gleiche gilt, wenn er in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Monate erstreckt, mit einem Betrag in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Der Mietrückstand umfasst auch die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen und -pauschalen sowie Untermietzuschläge, nicht jedoch Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung.

Weiterer Schaden, der dadurch entsteht, dass die Mieträume während der vertraglichen Dauer des Mietverhältnisses leer stehen, geht ebenfalls zu Lasten des Mieters.

Setzt der Mieter nach Ablauf des Mietverhältnisses den Gebrauch der Mietsache fort, wird das Mietverhältnis nicht stillschweigend verlängert oder neu begründet.

## § 23 Schriftform

Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Über nachträgliche Änderungen und Ergänzungen, treffen die Parteien folgende Bestimmung\*:

---

---

---

## § 24 Hausordnung

Die Hausordnung im Anhang 2 ist Bestandteil dieses Vertrages. Der Mieter verpflichtet sich, dass er und seine Familien- bzw. Haushaltsangehörigen, -angestellten und Untermieter die Bestimmungen einhalten.

## § 25 Zusätzliche Vereinbarungen

## § 26 Datenschutz

Der Mieter ist damit einverstanden, dass Daten über die Miethöhe sowie über Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung gespeichert und an Dritte weitergegeben werden dürfen, um Mietpreisübersichten und Vergleichsmietensammlungen zu erstellen. Der Vermieter versichert, dass die Daten vertraulich behandelt und ausschließlich zu diesen Zwecken verwendet werden. Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, ihm Auskunft über die Personen und Stellen zu erteilen, an die die Daten übermittelt werden.

Verweigert der Mieter seine Einwilligung, lässt dies den Bestand des Mietvertrages unberührt.

---

\* z.B. dass Änderungen und Ergänzungen der Schriftform bedürfen oder dass die Parteien ganz oder teilweise verzichten

## § 27 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Der Mieter hat die Mietsache beim Auszug vollständig geräumt und gereinigt an den Vermieter zurückzugeben. Er hat ihm sämtliche Schlüssel auszuhändigen; diejenigen Schlüssel, die der Mieter zusätzlich auf seine Kosten hat anfertigen lassen, hat er dem Vermieter kostenlos zu überlassen oder ihre Vernichtung nachzuweisen.
2. Der Mieter hat beim Auszug seine neue Anschrift bekannt zu geben. Außerdem ist er verpflichtet, dem Vermieter seine Abmeldebescheinigung vorzulegen; im Falle der zulässigen Untervermietung hat er dem Vermieter auch die Abmeldebescheinigung des Untermieters vorzulegen.
3. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, darf er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme.

Auf Verlangen des Vermieters hat der Mieter bauliche Veränderungen oder eingebaute Einrichtungen bei Ende des Mietvertrages auf seine Kosten wegzunehmen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart wurde.

4. Bei verspäteter Rückgabe der Mietsache hat der Mieter als Entschädigung für die Dauer der Vorenthaltung die für vergleichbare Mietsachen ortsübliche Miete zu entrichten. Maßgeblich ist dabei die bei Neuabschluss eines Mietvertrages über die Wohnung ortsübliche Miete (Marktmiete).

Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen, wenn die Rückgabe infolge von Umständen unterbleibt, die der Mieter zu vertreten hat.

## § 28 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

Durch etwaige Ungültigkeit einer Bestimmung oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

Dieser Vertrag ist doppelt und gleich lautend ausgefertigt, selbst gelesen, genehmigt und eigenhändig unterschrieben. Jede Partei erhält eine Ausfertigung (Ehegatten nur ein Exemplar).

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
Ort Datum

Unterschrift(en) des (der) Vermieter(s):

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Unterschrift(en) des (der) Mieter(s):

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## Anhang 1

### § 573c BGB. Fristen der ordentlichen Kündigung

(1) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.

(2) Bei Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet worden ist, kann eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart werden.

(3) Bei Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 2\* ist die Kündigung spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

---

\*Anmerkung: Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat.

# Hausordnung

Die Hausordnung ist wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages. Sie ist von allen Hausbewohnern gewissenhaft einzuhalten.

## 1. Allgemeine Verhaltensregeln

Im Treppenhaus, Aufzug, Keller, Speicher, Trockenraum, in der Waschküche und in anderen gemeinschaftlich genutzten Teilen des Gebäudes ist Rauchen nicht gestattet.

Von Balkonen und aus den Fenstern darf nichts herabgeworfen werden. Blumenkästen und Blumentöpfe dürfen nur vor die Fenster gestellt werden, wenn geeignete Vorrichtungen vorhanden sind, die verhindern, dass sie herunterfallen können. Außerdem muss gewährleistet sein, dass kein Wasser abfließt.

Wäsche darf auf den Brüstungen weder gereinigt noch ausgelegt werden; sie darf auch nicht auf Balkonen, Loggien und Terrassen aufgehängt werden.

Grillen auf Balkonen und Terrassen ist nicht gestattet.

Die Belüftung der Wohnung, insbesondere die Ableitung von Küchendünsten und die Abluft von Wäschetrocknern, darf nicht durch das Treppenhaus erfolgen.

In die Ausguss- und Klosettbecken dürfen keine Abfälle, keine schädlichen Flüssigkeiten oder ähnliche Gegenstände geworfen bzw. geschüttet werden.

Die Fenster sind bei Sturm, Regen oder Schneefall geschlossen zu halten. Rollläden und Jalousien dürfen bei Regen und Sturm nicht herausgestellt werden. Die Dachfenster und Dachluken sind stets eingerastet und bei stürmischem oder regnerischem Wetter geschlossen zu halten.

Der Hausmüll ist zerkleinert in die aufgestellten Tonnen zu leeren. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass nichts auf den Treppen, im Hauseingang oder am Abstellplatz der Mülltonnen verschüttet wird. Der Mieter hat unverzüglich für die erforderliche Reinigung zu sorgen. Asche darf nur abgekühlt in die dazu bestimmten Behälter geschüttet werden.

Das Betreten des Daches ist nicht gestattet.

## 2. Sicherheitsvorkehrungen

Gefährliche Stoffe dürfen nicht im Haus gelagert, entzündbare Stoffe nicht im Keller oder auf dem Speicher untergebracht werden.

Heizöl darf nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung aller behördlichen Auflagen gelagert werden.

Bei strengem und anhaltendem Frost sind alle Maßnahmen zu treffen, damit an den Wasser führenden Leitungen kein Schaden entsteht.

## 3. Rücksichtnahme auf die Hausbewohner

Die Rücksicht auf ein gedeihliches Zusammenleben der Hausbewohner erfordert es, dass jedes störende Geräusch und solche Tätigkeiten vermieden werden, die die häusliche Ruhe beeinträchtigen. Insbesondere das Musizieren ist in der Zeit von 22.00 Uhr bis 8.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr zu unterlassen. Ton- und Fernsehgeräte jeder

Art dürfen grundsätzlich nur in Zimmerlautstärke betrieben werden, wobei allerdings die Ruhezeiten nicht beachtet werden müssen.

## 4. Sorgfaltspflichten der Hausbewohner

Teppiche, Decken, Bettvorleger, Möbel usw. dürfen werktags nur an dem dazu bestimmten Ort gereinigt werden; nicht jedoch zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr sowie zwischen 20.00 Uhr und 7.00 Uhr.

Boden- und Kellerräume dürfen nur mit gut verschlossenem Licht betreten werden.

In den Bodenräumen dürfen leicht entzündbare Gegenstände wie Matratzen, Kleider, Polstermöbel nicht gelagert werden. Größere Gegenstände wie z.B. Möbelstücke, Reisekoffer usw., die nicht anderweitig aufbewahrt werden können, dürfen nur so aufgestellt werden, dass die Böden übersichtlich zugänglich sind. Der Mieter hat Vorkehrungen für die Entrümpelung seines Bodenraumes zu treffen.

## 5. Waschordnung

Über die Benutzung der Waschküche und des Trockenspeichers trifft der Vermieter mit den Mietern des Hauses eine gesonderte Vereinbarung.

Große Wäsche darf in der Wohnung nicht gewaschen und getrocknet werden. Die Wäsche darf, soweit vorhanden, nur im Trockenspeicher, in der Waschküche oder auf der Bleiche getrocknet werden.

Die Gemeinschaftseinrichtungen wie Waschküche, Trockenspeicher, Trockenplatz sind schonend zu behandeln und nach Benutzung einwandfrei gesäubert zurückzulassen.

## 6. Vermeidung von Lärm

Jeder vermeidbare Lärm ist zu unterlassen. Für das friedliche Zusammenleben im Haus ist es erforderlich, dass die Mieter gegenseitig Rücksicht üben und auch Familienangehörige und Besucher dazu anhalten.

Kinder dürfen im Treppenhaus nicht spielen.

Unvermeidbare Tätigkeiten, die ruhestörend wirken können (z.B. Bohren, Hämmern usw.), dürfen nur gelegentlich vorgenommen werden oder nur von kurzer Dauer sein.

Mechanische Geräte in den Wohnungen müssen schwingungsfrei aufgestellt werden.

## 7. Benutzung von Gemeinschaftsräumen oder -flächen

Gemeinschaftsräume oder -flächen (z.B. Waschküche, Trockenraum, Hobbyraum, Hofraum, Gemeinschaftsgarten) dürfen alle Mieter benutzen. Die räumliche und zeitliche Aufteilung unter den Benutzern soll tunlichst selbstregulierend erfolgen, um dem unterschiedlichen Bedürfnis und Interesse zu genügen. Grundsätzlich hat jeder Benutzer seinen Teil sorgsam zu pflegen und zu reinigen.

Der Vermieter ist berechtigt, bei widerstreitendem Interesse eine Benutzungsordnung aufzustellen und nach billigem Ermessen einen Reinigungsplan zu erlassen.

